

Bogotá D.C.

Doctora  
**DORA MAGDALENA RODRIGUEZ MARTINEZ**  
Gerente  
**CONSORCIO ALIANZA – COLPATRIA**  
Unidad de Gestión PVG II  
[dmrodriguez@programadeviviendagratis2.com](mailto:dmrodriguez@programadeviviendagratis2.com)  
Carrera 15 No. 100 – 43 Piso 4  
La Ciudad



**Asunto:** Informe de verificación de los **Requisitos Mínimos** de los proyectos de vivienda ofertados, criterios de evaluación y de la propuesta económica.  
**Convocatoria No. 63 NACIONAL - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II –**  
Esquema Privado – Consorcio Alianza Colpatría

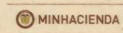
Dentro del término establecido en el cronograma del proceso de selección, FINDETER, en su calidad de evaluador en virtud del contrato suscrito el 3 de Agosto de 2016 con el CONSORCIO ALIANZA – COLPATRIA, actuando como vocera del FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II - PVG II y de conformidad con los términos de referencia definitivos y las Adendas números 1, 2 y 3 procedemos a entregar el informe de la mención:

- La verificación y evaluación de las propuestas se basó en la documentación, información y anexos correspondientes, y
- Que durante los días 9 al 24 de Febrero de 2017 se revisaron los requisitos mínimos de los proyectos de vivienda ofertados y de la propuesta económica.




A continuación se presenta el resultado de la verificación jurídica y técnica, de la convocatoria mencionada:

No.	Departamento	Municipio	Constructor	Nombre del Proyecto	No. Viv	Verificación Requisitos	Hábil para continuar	Solicitud de documentos adicionales	Documentos adicionales entregados en el término	Se recurrió a información de terceros	Recomendación de Rechazo	Recomendación de Aptitud
1	VALLE	SEVILLA	KROMO CONSTRUCTORES SAS	SANTA CRUZ DE LA COLONIA	300	Requisitos Técnicos	No	Si	Si	No	Si	No Habilitado
						Requisitos Jurídicos	Si	Si	Si	No	No	
2	VALLE	CARTAGO	Constructora IC Prefabricados SA	URBANIZACION NUESTRA SEÑORA DE LA PAZ	288	Requisitos Técnicos	No	Si	Si	No	Si	No Habilitado
						Requisitos Jurídicos	Si	Si	Si	No	No	

**APOYAMOS PROYECTOS SOSTENIBLES**



Calle 103 No. 19-20 Bogotá, D.C. Pbx: (1) + 621 0311 / 623 0388 [www.findeter.gov.co](http://www.findeter.gov.co)

 @Findeter  facebook.com/findetercol  youtube.com/FindeterWeb



No.	Departamento	Municipio	Constructor	Nombre del Proyecto	No. Viv	Verificación Requisitos	Hábil para continuar	Solicitud de documentos adicionales	Documentos adicionales entregados en el término	Se recurrió a información de terceros	Recomendación de Rechazo	Recomendación de Aptitud
3	VALLE	ROLDANILLO	Corporación Diocesana Pro Comunidad Cristiana	SAN JUAN BOSCO ETAPAS III Y IV	145	Requisitos Técnicos	Si	Si	Si	No	No	Habilitado
						Requisitos Jurídicos	Si	Si	Si	No	No	
4	BOLIVAR	SAN ESTANISLAO DE KOSTKA	CONSTRUCCIONES E INVERSIONES BETA SAS	URBANIZACION SANTA ANA	200	Requisitos Técnicos	Si	No	N/A	No	No	Habilitado
						Requisitos Jurídicos	Si	No	N/A	No	No	
5	BOLIVAR	MARIA LA BAJA	UNION TEMPORAL PVG 2 MARIA LA BAJA	URBANIZACION VILLA KARLA	132	Requisitos Técnicos	No	Si	No	No	Si	No Habilitado
						Requisitos Jurídicos	No	Si	No	No	Si	
6	CUNDINAMARCA	TOPIAI	PROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL PROVISOCIAL SAS	SAN RICARDO	100	Requisitos Técnicos	No	Si	Si	No	Si	No Habilitado
						Requisitos Jurídicos	No	Si	Si	Si	Si	
7	SANTANDER	BARBOSA	PROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL PROVISOCIAL SAS	SAN SIMON	300	Requisitos Técnicos	No	Si	Si	No	Si	No Habilitado
						Requisitos Jurídicos	Si	Si	Si	Si	No	
8	NORTE DE SANTANDER	EL ZULIA	OFICINA DE DISEÑOS CALCULOS Y CONSTRUCCIONES ODICCO LTDA	TORRES DEL RIO	250	Requisitos Técnicos	Si	No	N/A	No	No	Habilitado
						Requisitos Jurídicos	Si	No	N/A	No	No	
9	NORTE DE SANTANDER	OCAÑA	OFICINA DE DISEÑOS CALCULOS Y CONSTRUCCIONES ODICCO LTDA	ALTOS DE BARBATUSCOS	100	Requisitos Técnicos	No	Si	Si	Si	Si	No Habilitado
						Requisitos Jurídicos	Si	No	N/A	No	No	
10	NORTE DE SANTANDER	VILLA DEL ROSARIO	UNION TEMPORAL BUENA VISTA	ALTOS DE BUENA VISTA	300	Requisitos Técnicos	Si	Si	Si	No	No	Habilitado
						Requisitos Jurídicos	Si	No	N/A	No	No	
11	NORTE DE SANTANDER	EL ZULIA	CONSTRUCTORA MONAPE SAS	ALTOS DE EL ZULIA	240	Requisitos Técnicos	Si	Si	Si	No	No	Habilitado
						Requisitos Jurídicos	Si	No	N/A	No	No	



No.	Departamento	Municipio	Constructor	Nombre del Proyecto	No. Viv	Verificación Requisitos	Hábil para continuar	Solicitud de documentos adicionales	Documentos adicionales en entregados en el termino	Se recurrió a información de terceros	Recomendación de Rechazo	Recomendación de Aptitud
12	NORTE DE SANTANDER	DURANIA	CONSTRUCTORA MONAPE SAS	URBANIZACION VILLA MARLY	100	Requisitos Técnicos	Si	Si	Si	No	No	Habilitado
						Requisitos Jurídicos	Si	No	N/A	No	No	
13	NORTE DE SANTANDER	LOS PATIOS	CONSTRUCTORA MONAPE SAS	VILLAS DE SAN DIEGO	300	Requisitos Técnicos	Si	Si	Si	No	No	Habilitado
						Requisitos Jurídicos	Si	No	N/A	No	No	
14	NORTE DE SANTANDER	SAN CAYETANO	CONSTRUCTORA MONAPE SAS	ALTOS DE SANTA ANA	100	Requisitos Técnicos	Si	Si	Si	No	No	Habilitado
						Requisitos Jurídicos	Si	No	N/A	No	No	

## I. OBSERVACIONES

### No. 1. KROMO CONSTRUCTORES SAS – Proyecto Urbanización Santa Cruz de La Colina – Sevilla – Valle

El proponente KROMO CONSTRUCTORES SAS. no es hábil para continuar y se recomienda su rechazo, según el resultado de la evaluación, así:

#### Observaciones Técnicas

En revisión de la documentación aportada inicialmente dentro de la propuesta, así como la allegada con ocasión de la respuesta a las observaciones que al respecto se hicieron de la evaluación de los requisitos mínimos exigidos para los proyectos ofertados, según numeral 3.2 de los Términos de Referencia de la CONVOCATORIA 63 – NACIONAL - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II - ESQUEMA PRIVADO, el proyecto no cumple en su totalidad con los requisitos allí establecidos, en lo siguiente:

- Como cumplimiento del requisito establecido en artículo 40 del Acuerdo 008 de diciembre 31 de 2003 "POR MEDIO DEL CUAL SE AJUSTA Y MODIFICA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SEVILLA", se aportaron los siguientes estudios:
  - Estudio Geológico para viabilizar el proyecto Urbanización el Japón, año 2003.
  - Tomas de presión para futuro proyecto santa cruz de la colina Maria Rengifo Alvis seccional Sevilla de Acuavalle S.A – ESP, de mayo 16 de 2003.
  - Estudio Geotécnico Movimiento de tierras y urbanismo urbanización Santa Cruz de la Colina Calle 58 a 6, carreras 42 a 40 en Sevilla – Valle de mayo 3 del 2004.
  - Informe sobre conservación y proyección de los recursos naturales de marzo 19 de 2004.



- Especificaciones técnicas para las obras de urbanismo y las viviendas, año 2003.

No obstante se presentan las siguientes inconsistencias:

- No se encuentran viabilizados por parte de las autoridades municipales, ni ambientales conforme lo determina el artículo 40 del acuerdo 008 que especifica “...Se aplicará tratamiento de desarrollo diferido a las áreas hoy contempladas para uso de explotación y producción al interior del perímetro urbano, donde sus propietarios, mediante estudios detallados de carácter geotécnico, ambientales, tendientes a la conservación y protección de los recursos naturales (fauna, flora, humedales, cauces, relictos boscosos y demás), hidrológicos, viabilicen ante las autoridades Municipales y ambientales. Las áreas viabilizadas por las autoridades señaladas podrán ser urbanizadas en el largo plazo (2008 -2011)...” Subrayado fuera de texto; en estos documentos no se observa ningún tipo de aprobación.

- El Estudio Geológico para viabilizar el proyecto urbanización el Japón año 2003, corresponde a un estudio para viabilizar el proyecto **Urbanización El Japón** lo cual difiere del proyecto postulado con nombre **Santa Cruz de la Colina**, adicionalmente este estudio especifica en los párrafos 4 y 5 del numeral 6. Conclusión lo siguiente:

*“...- Conforme al análisis del suelo de estos sondeos, la capacidad portante de este suelo oscila entre 0.8kg/cm<sup>2</sup> y 15 ton/m<sup>2</sup>, la cual es aceptable para vivienda unifamiliar y bifamiliar, en caso de planteamientos de estructuras de mayor densidad como edificar apartamentos, se solicita un estudio más especializado, sin embargo ya es la oficina de Planeación Municipal de Sevilla la que determinará el proceso técnico.*

*“...Para el caso más crítico de las viviendas propuestas, que son las bifamiliares. Se determina que conforme al diseño estructural suministrado por el Ing. Manuel Hadder Ceballos, dichas viviendas cumplen con los parámetros establecidos dentro de la capacidad portante del terreno, puesto que se asume el máximo permitido para este tipo de suelos que es el de 1.20 Kg/cm<sup>2</sup>, es decir 12ton/m<sup>2</sup>.*

En este sentido, el estudio no pertenece al proyecto postulado que corresponde a un proyecto multifamiliar a desarrollarse en 7 torres de 5 pisos con 40 apartamentos y una torre de 5 pisos con 20 apartamentos y para lo cual no se observa en la documentación aportada otros estudios que hagan referencia a la construcción de vivienda multifamiliar.

- El Estudio Geotécnico Movimiento de tierras y urbanismo urbanización Santa Cruz de la Colina Calle 58 a 6, carreras 42 a 40 en Sevilla – Valle de mayo 3 del 2004, en el numeral 2 - *Introducción*, especifica:

*“...Se presenta en esta Memoria el Análisis Geotécnico para las obras de urbanismo, movimiento de tierras y recomendaciones de cimentación, para 330 lotes en la urbanización Santa Cruz de la Colina en Sevilla (Valle), esta urbanización está contemplada en edificaciones de uno y dos pisos en mampostería confinada que pertenece al grupo de Uso 1...”* Subrayado fuera de texto

Lo anterior, es inconsistente con el proyecto postulado que corresponde a un proyecto multifamiliar a desarrollarse en 7 torres de 5 pisos con 40 apartamentos y una torre de 5 pisos con 20 apartamentos.

2. En relación con la modificación solicitada a la Licencia Resolución 033 de 2017, se advierte que el proponente, aportó la Resolución No. 184 de 13 de febrero de 2017 que en título especifica que es una modificación de la resolución No. 033 de enero 17 de 2017, no obstante RESUELVE en su artículo primero conceder aprobación al proyecto urbanístico general del proyecto Santa Cruz de la Colina sin especificar la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) del predio(s) a los cuales se les concedió licencia y en su artículo segundo otorga licencia urbanística de



Urbanización para obra nueva a la ETAPA 1 DE LA URBANIZACIÓN SANTA CRUZ DE LA COLINA a desarrollarse en predios con matrículas inmobiliarias 382-19082 y 382-4204 al 382-24230., por lo cual se hace necesario precisar que:

- La licencia No. 184 de 13 de febrero de 2017, no se presenta como una modificación de la licencia 033 de 2017, sino que ésta por sí misma, concede aprobación al proyecto urbanístico general del proyecto Santa Cruz de la Colina y otorga licencia urbanística de Urbanización para obra nueva a la ETAPA 1 DE LA URBANIZACIÓN SANTA CRUZ DE LA COLINA, en diferentes términos que la licencia 033 de 2017. Por tanto, el proyecto propuesto ahora cuenta con dos licencias de urbanización iniciales que se encuentran vigentes.

En este sentido, no se subsana el requerimiento toda vez que al coexistir dos actos administrativos se generan incongruencias e inconsistencias que no permiten determinar las condiciones reales de construcción del proyecto.

- No obstante lo anterior, la Resolución 184 de 13 de febrero de 2017 presenta errores en la digitación de las matrículas inmobiliarias a las cuales se les está otorgando licencia y en la fecha de expedición de la misma al indicar "... Dado en Sevilla, Valle del Cauca, a los **diecisiete (13) días del mes de Febrero de dos mil diecisiete (2017)**...", tampoco indica la modalidad. Adicionalmente, el área útil indicada para la etapa 1 no es consistente con el área lote m2 de las torres 1 a 8 con su correspondiente antejardín, ni con el área construida en primer piso que aparece en el plano urbanístico, así mismo el área especificada como área construida del Bloque 5 no es consistente con el planteamiento toda vez que se presenta con área igual a las torres 1, 2, 3, 4, 6, 7 y 8 y este bloque 5 es la mitad de los demás bloques, según se puede observar en el planteamiento urbano.

3. El plano topográfico aportado no se encuentra aprobado por licencia. Decreto 1077 de 2015 Art. 2.2.6.1.2.1.8
4. No se aportó el Plano Predial Catastral del predio identificado con M.I 382-19082
5. En el Plano de Loteo allegado como respuesta al requerimiento de aportar *el Plano mediante el cual se realizó el loteo del predio según consta en la Escritura Pública 391 de mayo 17 de 2005, con el fin de identificar donde se encuentran localizados cada uno de los predios postulados en el Anexo 2*, no es posible determinar si la Etapa I de la Urbanización Santa Cruz de la Colina efectivamente ocupa los predios que fueron postulados en el anexo - matrículas inmobiliarias 382-24204 a 382-24247, 382-24252 a 382-24256, 382-24261 a 382-24267, 382-24269 a 382-24316 y 382-24322 a 382-24329.

Lo anterior, debido que el predio identificado con M.I 382-19082 el cual tenía una extensión 68.354,6 m2 fue objeto de loteo parcial abriéndose 129 folios identificados con las matrículas inmobiliarias 382-24202 a la 382-24330 y de los cuales se postularon 112 folios más el predio de mayor extensión, no siendo posible su identificación espacial en el plano presentado.

En consecuencia, se incumple con lo indicado en la segunda viñeta del numeral 3.2.1 Requisitos generales de los términos de referencia y se incurre en las causales de rechazo numerales 2.13.5 y 2.13.9 de los Términos de Referencia.

## **No. 2. CONSTRUCTORA IC PREFABRICADOS S.A. – Proyecto Urbanización Nuestra Señora de La Paz – Cartago – Valle**

El proponente CONSTRUCTORA IC PREFABRICADOS S.A., no es hábil para continuar y se recomienda su rechazo, según el resultado de la evaluación, así:

**APOYAMOS PROYECTOS SOSTENIBLES**

MINHACIENDA

**TODOS POR UN  
NUEVO PAÍS**  
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

Calle 103 No. 19-20 Bogotá, D.C. Pbx: (1) + 625 0311 / 623 0388 [www.findeter.gov.co](http://www.findeter.gov.co)



@Findeter



facebook.com/findetercol



youtube.com/FindeterWeb



### **Observaciones Técnicas**

En revisión de la documentación aportada inicialmente dentro de la propuesta, así como la allegada con ocasión de la respuesta a las observaciones que al respecto se hicieron de la evaluación de los requisitos mínimos exigidos para los proyectos ofertados, según numeral 3.2 de los Términos de Referencia de la CONVOCATORIA 63 – NACIONAL - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II - ESQUEMA PRIVADO, el proyecto no cumple en su totalidad con los requisitos allí establecidos, en lo siguiente:

1. El certificado de que el predio postulado NO se encuentra ubicado en zona de alto riesgo hace referencia a un número predial (01-02-0116-0092-000) que difiere del predio postulado (01-02-0116-0003-000).
2. Se aportó copia incompleta de la Resolución No. 054-17 de febrero 17 de 2017 *“Por medio de la cual se aprueba un proyecto urbanístico general por etapas y se expide licencia urbanística de urbanización en la modalidad de desarrollo y se dictan otras disposiciones”*, páginas 1, 2, 3, 5, 6, 7 y 8. Por tanto, no es posible la verificación total de lo aprobado en la licencia y por ende del cumplimiento respecto al Decreto 1077 de 2015.
3. En respuesta a la solicitud de aportar el Concepto favorable de la Secretaría de Planeación en cuanto a la posibilidad de prestación del servicio de acueducto mediante el sistema de bombeo, toda vez que el proyecto se encuentra fuera de la cota mínima de prestación del servicio el cual debía estar aprobado por EMCARTAGO, como parte del cumplimiento de lo estipulado en la Disponibilidad del servicio de acueducto, se allego comunicado oficial 0298 de 17 de febrero de 2017, sin embargo este comunicado presenta las siguientes inconsistencias:
  - El concepto de la Secretaría de Planeación se expide con fecha posterior (17 de febrero de 2017) a la fecha en la cual se expide la certificación de viabilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado (16 de febrero de 2017) en el cual se indica: *“... c) Existe un concepto favorable de la Secretaria de Planeación del Municipio, en cuanto a la posibilidad de prestación de servicio de Acueducto mediante un sistema de bombeo, esto al encontrarse por fuera de la cota mínima por fuera de la cota mínima de presión del servicio. (se anexa copia oficio de Planeación Municipal)...”* Subrayado fuera de texto
  - La Secretaria da concepto favorable a un proyecto a ubicarse en predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 375-78392 y cedula catastral 01-02-0116-0092-000, datos que no corresponden al predio y proyecto postulado como se puede observar en las licencias aportadas No. 211-15 de 2015, 017-17 de 2017 (derogadas) y 054-17 de 2017 (vigente) y en las disponibilidades del servicio de acueducto y alcantarillado 000172 de enero 16 de 2017 y 000575 de 16 de febrero de 2017, documentos que fueron aprobados para un predio y proyecto con matrícula inmobiliaria 375-88115 y cedula catastral 01-02-0116-0003-000.
  - El concepto no presenta aprobación por parte de la empresa EMCARTAGO.
4. El plano urbanístico en el cual se identifica ubicación de tanque de almacenamiento de agua potable (Estación de Bombeo) no presenta aprobación por la empresa EMCARTAGO.

En consecuencia, se incumple con lo indicado en la segunda viñeta del numeral 3.2.1 Requisitos generales de los términos de referencia y se incurre en las causales de rechazo numerales 2.13.5 y 2.13.9 de los Términos de Referencia.

**No. 5. UNION TEMPORAL P.V.G MARIA LA BAJA – Proyecto Urbanización Villa Karla – María La Baja – Bolívar**



El proponente UNION TEMPORAL P.V.G MARIA LA BAJA., no es hábil para continuar y se recomienda su rechazo, según el resultado de la evaluación, así:

### Observaciones Técnicas

1- El proponente según comunicación N° 120173200014512 del 16 de febrero de 2017, da respuesta a la solicitud N° 1 enviada por correo electrónico el 09 de febrero de 2017, en la cual aporta documentación a los ajustes, sin embargo no da cumplimiento a lo exigido en el anexo N°4 de Los Términos De Referencia, en relación a:

#### • **CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS PARA PARQUES, ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS.**

El proyecto presenta áreas de espacio público de 9.349.54 m2 que corresponde al 20% del proyecto y área de equipamientos de 4.107.1m2 que corresponde al 11.58%; sin embargo estas áreas fueron calculadas sin tener en cuenta el área de afectación correspondiente al retiro del canal de agua que colinda con el lote, por lo anterior no se da cumplimiento a lo exigido en el decreto 1077 de 2015 así como el anexo n° 4 de los términos de referencia así:

*El proyecto deberá garantizar una cesión obligatoria mínima para equipamientos y espacio público del 25% del área neta urbanizable del proyecto de las cuales el 8% se destinará a equipamientos colectivos y el 17% restante para espacio público efectivo (zonas verdes y parques). Como mínimo el 50% de estas áreas de cesión se deberán localizar en un solo globo de terreno y cumplir las características establecidas en el artículo 2.2.6.1.4.6. Del Decreto 1077 de 2015 en cual describe:*

(...)

*En todo por lo menos el cincuenta por ciento zonas de cesión con destino a parques y zonas verdes o equipamientos se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno y cumplirán con las siguientes características:*

1. *Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.*

2. *Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción de áreas privadas.*

**3. NO LOCALIZAR LAS CESIONES EN PREDIOS INUNDABLES NI EN ZONAS DE ALTO RIESGO.**

*Parágrafo. Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero, ni canjeado por otros inmuebles.*

(...)

#### • **PLANO URBANISTICO**

El proponente aportó plano urbanístico que hace parte de la resolución N° 008 de febrero 13 de 2017, sin embargo este no cumple con lo exigido en el decreto 1077 de 2015 así como el anexo n° 4 de los términos de referencia; debido a que se localiza un canal de aguas lluvias el cual no fue tenido en cuenta en el cálculo de las cesiones, además el plano no está firmado por el o los profesionales responsables, con nombres legibles y matrícula profesional.

#### • **DISPONIBILIDAD DE ACUEDUCTO Y ALCATARILLADO**



Se pudo evidenciar que según la disponibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado expedida por ACUAMARIA S.A E.S, la vigencia cuenta con un periodo de 8 meses, incumpliendo lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 "... (Decreto 3050 de 2013, art. 3)... 9. Certificación de viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos. Es el documento mediante el cual el prestador del servicio público certifica la posibilidad técnica de conectar un predio o predios objeto de licencia urbanística a las redes matrices de servicios públicos existentes. Dicho acto tendrá una vigencia mínima de dos (2) años para que con base en él se tramite la licencia de urbanización.

Además de lo anterior, no aportó la inscripción a la Superintendencia de servicios públicos RUPS, debido a que la prestación del servicio está a cargo de una empresa operada por el Municipio.

2- El 17 de febrero del 2017 se envió por correo electrónico solicitud n° 2 con el fin de ajustar requerimientos realizados por el evaluador, sin embargo el proponente no dio respuesta a dicha solicitud, la cual contenía los siguientes requerimientos:

- Debido a que en el plano urbanístico y en la visita se evidenció un canal natural que recoge las aguas lluvias del barrio continuo al predio; se solicitó aportar las respectivas certificaciones por parte de las entidades competentes donde se evidencie claramente cuáles son los retiros mínimos establecidos a ésta área y si se requería algún tratamiento.

Aportar certificación suscrita por el representante legal donde manifieste que la construcción del proyecto no alterara el curso natural de las aguas lluvias que recoge dicho canal y que realizara las obras que sean convenientes para dar el manejo adecuado a la evacuación de las aguas lluvias.

- En la visita realizada al predio se evidenció que hacia el costado nor-occidental fuera del predio, existe un aviso de peligro por cruce de gas natural tubería subacuática; por consiguiente se solicitó aportar certificación de la empresa que opera dicha tubería en la cual se evidencie los retiros pertinentes y el posible tratamiento que se requiera para construir viviendas.
- Certificación suscrita por el representante legal, en la cual se manifieste que la vivienda evidenciada en la visita se utilizara como campamento de la obra y que esta hace parte del predio ofertado.
- copia del plano predial catastral del predio ofertado expedido por la autoridad competente.

Por lo anterior el proponente incurre en las siguientes causales de rechazo según los términos de referencia numeral 2.13. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS

2.13.5. *Cuando no aporte, subsane o aclare lo que se le solicite por parte del convocante o el evaluador, en los plazos y condiciones determinados por los mismos.*

2.13.9. *Cuando el proyecto presentado no cumpla con alguna o algunas de las especificaciones o requerimientos mínimos señalados en el presente documento y/o en el anexo No. 4.*

Por lo tanto la propuesta presentada por UNION TEMPORAL P.V.G II Municipio de María La Baja será rechazada.

### **Observaciones Jurídicas**

De la documentación aportada por el proponente se pudo establecer los siguientes aspectos:

- Mediante Escritura Pública No. 26 del 23 de Marzo de 2004, el Alcalde del Municipio de María La Baja, Adalberto Marimón Pérez, adjudicó a título de venta en favor de la señora ELIZA ISAZA PEÑA, un predio de



2.750 m2. La Escritura en mención refiere que por medio del Acuerdo No. 02 del 11 de Marzo de 1996, el Concejo Municipal de Marialabaja autorizó la adjudicación y Titulación de predios o lotes situados en la cabecera Municipal y que carecen de titulación. Anotación No. 1.

- Mediante Escritura Pública No. 64 del 16 de Junio de 2004, se procedió a hacer una ACLARACIÓN a los Linderos y Medidas descritas en la Escritura Pública No. 26 del 23 de Marzo de 2004.
- Mediante Escritura Pública No. 122 del 01 de Diciembre de 2016, se procedió a hacer una ACLARACIÓN a la Escritura Pública No. 26 del 23 de Marzo de 2004, en cuanto se indica que la dirección del predio es: CALLE 7 No. 19A - 30 BARRIO LA BOTELLITA, zona urbana del Municipio de Maria La Baja, y además que el inmueble se identifica con la referencia catastral No. 0000000202553000.

No obstante lo anterior, la Entidad como resultado de la evaluación inicial adelantada con base en la documentación aportada por el oferente, el 15 de Febrero de 2017, solicitó en calidad de evaluador contratado por la fiduciaria: completar, subsanar o aclarar las siguientes deficiencias en la presentación de la oferta del proyecto de la referencia, otorgando hasta el **día viernes diecisiete (17) de Febrero de dos mil diecisiete (2017)**, para presentar la documentación o aclaración solicitada, así:

*"En consecuencia, se requiere al proponente que aporte:*

- ü *Se requiere al proponente para que aporte nuevamente y con fecha de expedición posterior al 19 de Enero de 2017 – Fecha de Cierre de la convocatoria - el **Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-208365**, ya que el aportado fue impreso el 28 de Octubre de 2016.*
- ü *El oferente debe aportar **CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL** expedido por el IGAC del predio identificado con el **Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 060-208365**, donde se pretende efectuar el proyecto, y de esta forma poder establecer con certeza las dimensiones o extensión del predio ofrecido para el proyecto, así como sus linderos debidamente medidos en **metros o georeferenciados**".*

Que dicho termino transcurrió sin que el proponente procediera a subsanar los requerimientos efectuados, por lo que se le declara como **NO HABILITADO JURÍDICAMENTE**.

#### **No. 6. PROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL PROVISOCIAL SAS. – Proyecto San Ricardo – Topaipi – Cundinamarca**

El proponente PROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL PROVISOCIAL SAS., no es hábil para continuar y se recomienda su rechazo, según el resultado de la evaluación, así:

#### **Observaciones Técnicas**

El proponente según correo del 13 de febrero de 2017, da respuesta a la solicitud N° 1 enviada por correo electrónico el 09 de febrero de 2017, en la cual se solicitó el plano topográfico del predio según el decreto 1077 del 2015; sin embargo el proponente aportó en su respuesta un archivo en formato DWG, el cual contenía los planos digitales de centro poblado San Antonio de Aguilera, evidenciando el no cumplimiento a lo establecido en el numeral 3.2.1 Requisitos generales el cual establece:

- *"...El proponente deberá aportar copia de la licencia de urbanización o de urbanización y construcción, **la cual deberá acompañarse de sus planos** y estudios respectivos, cumpliendo con el Capítulo primero del Título 6, de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que le fuere aplicable al momento de su expedición..."*



## **Decreto 1077 de 2015**

ARTICULO 2.2.6.1.2.1.8 Documentos adicionales para la licencia de urbanización.

Cuando se trate de licencia de urbanización, además de los requisitos previstos en el artículo anterior, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Plano topográfico del predio, predios o parte del predio objeto de la solicitud, **firmado por el o los profesionales responsables**, en el cual se indique el área, los linderos y todas las reservas, secciones viales, afectaciones y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas, el cual servirá de base para la presentación del proyecto y será elaborado de conformidad con lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás información pública disponible.

El proponente según comunicación N° 120173200014513 del 16 de febrero de 2017, da respuesta a la solicitud N° 2 enviada por correo electrónico el 09 de febrero de 2017, en la cual aporta documentación a los ajustes, sin embargo no da cumplimiento a lo exigido en el anexo N°4 de Los Términos De Referencia, en relación a:

### **• CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS PARA PARQUES, ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS.**

El proyecto presenta áreas de espacio público de 2.036.00 m2 que corresponde al 28.7% del proyecto y área de equipamientos de 140.00 m2 que corresponde al 2.0%, sin embargo el área para equipamiento no da cumplimiento a lo exigido en el decreto 1077 de 2015 así como en anexo n° 4 de los términos de referencia el cual establece que debe ser mínimo el 8% del área neta urbanizable; además el 50% del total de áreas de cesiones públicas obligatorias no está localizadas en un solo globo y de forma continua hacia el espacio público sin interrupción de áreas privadas así:

*El proyecto deberá garantizar una cesión obligatoria mínima para equipamientos y espacio público del 25% del área neta urbanizable del proyecto de las cuales el 8% se destinará a equipamientos colectivos y el 17% restante para espacio público efectivo (zonas verdes y parques). Como mínimo el 50% de estas áreas de cesión se deberán localizar en un solo globo de terreno y cumplir las características establecidas en el artículo 2.2.6.1.4.6. Del Decreto 1077 de 2015 en cual describe:*

*(...)*

*En todo por lo menos el cincuenta por ciento zonas de cesión con destino a parques y zonas verdes o equipamientos se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno y cumplirán con las siguientes características:*

- 1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.*
- 2. Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción de áreas privadas.*
- 3. No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de alto riesgo.*

*Parágrafo. Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser Compensados en dinero, ni canjeado por otros inmuebles.*

*(...)*

### **• DISPONIBILIDAD DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO**

Además de lo anterior se pudo evidenciar que según la disponibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado expedida por la Unidad de servicios públicos E.S.P del 16 de febrero de 2017, no describe claramente el punto de conexión del acueducto y del alcantarillado, además ésta está expedida a nombre del secretario de



planeación Municipal, aun cuando el predio es de la junta de acción comunal de San Antonio de Aguilera, incumpliendo lo establecido en los términos de referencia así:

*“...Certificaciones de disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios del(los) predio(s) en el(los) cual(es) se ejecutará el(los) proyecto(s), expedidas por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad o autoridades municipales o distritales competentes, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, en especial lo establecido en el Libro 2, Parte 3, Título 1, Capítulo 2, en relación con las “condiciones para el trámite de las solicitudes de viabilidad y disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado”, **que incluya el punto de conexión, la vigencia y las condiciones técnicas para la efectiva conexión y suministro del servicio.** En el evento en que se requieran obras para garantizar la prestación efectiva del servicio público a cargo de la empresa, las certificaciones deberán indicar de manera precisa, las obras que deban ejecutarse, el término de ejecución de las mismas y el responsable de su construcción. En todo caso, el término de ejecución de las mismas no podrá superar la fecha indicada por el proponente para la terminación de las viviendas, so pena de rechazo de la propuesta en relación con el respectivo proyecto.*”

*La fecha de expedición de los mencionados certificados no podrá ser superior a seis (6) meses anteriores a la fecha límite para recepción de ofertas, acorde con el cronograma establecido en el proceso de selección....”*

- **DISPONIBILIDAD DE ENERGÍA**

El proponente no aportó la certificación de energía eléctrica solicitada el 09 de febrero de 2017, si bien el proponente aportó certificación de energía en la propuesta inicial, ésta estaba expedida por la secretaria de planeación Municipal y no por la EMPRESA PRESTADORA DE ENERGÍA.

- **VISITA AL PREDIO:**

Al momento de visitar el predio se pudo evidenciar que la cámara (manhol) más cercana al predio, la cual correspondería con el posible punto de conexión del alcantarillado, éste se encuentra localizado en la carrera 2 hacia la parte alta sobre la vía principal, el cual se localiza a más de 60m del predio y con una altura por encima del nivel de las viviendas de aprox 25m, evidenciando la necesidad de construcción de redes matrices para dar conexión al proyecto con el punto descrito en la disponibilidad del servicio y la construcción de una planta de bombeo la cual es necesaria para llevar las aguas sanitarias hasta el punto de conexión descrito en dicha disponibilidad.

Así mismo y según lo establecido en los términos de referencia, para la efectiva conexión del servicio la certificación de disponibilidad debió describir claramente: *“...las obras que deban ejecutarse, el término de ejecución de las mismas y el responsable de su construcción.*”

*En todo caso, el término de ejecución de las mismas no podrá superar la fecha indicada por el proponente para la terminación de las viviendas, so pena de rechazo de la propuesta en relación con el respectivo proyecto.”*

Según lo descrito y debido a que la disponibilidad aportada en la respuesta N° 120173200014513 del 16 de febrero de 2017, no incluye las obras que deban ejecutarse, el término de ejecución de las mismas y el responsable de su construcción, no se da cumplimiento a lo exigido en los términos de referencia.

Por lo anterior el proponente incurre en las siguientes causales de rechazo según los términos de referencia numeral 2.13. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS

2.13.5. *Cuando no aporte, subsane o aclare lo que se le solicite por parte del convocante o el evaluador, en los plazos y condiciones determinados por los mismos.*



2.13.9. Cuando el proyecto presentado no cumpla con alguna o algunas de las especificaciones o requerimientos mínimos señalados en el presente documento y/o en el anexo No. 4.

Por lo tanto la propuesta presentada por PROVISOCIAL S.A.S Municipio de Topaipí será rechazada.

#### **Observaciones Jurídicas**

Teniendo en cuenta que el proponente no subsanó la totalidad de los documentos requeridos, en atención que la entidad le requirió al proponente que allegara las escrituras de las ventas parciales efectuadas al predio postulado, las cuales se vislumbraban en las anotaciones del certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No. 170-24503, con el fin de verificar la tradición del inmueble, y con la subsanación presentada por el proponente no fueron aportadas las escrituras aludidas.

Conforme a lo anterior, se determina que el proponente señalado, se encuentra inmerso en la causal de rechazo consagrada en el numeral 2.13. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS, subnumeral 2.13.5., por tanto la oferta no cumple con los requisitos determinados en la convocatoria.

2.13.5. Cuando no aporte, subsane o aclare lo que se le solicite por parte del convocante o el evaluador, en los plazos y condiciones determinados por los mismos.

#### **No. 7. PROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL PROVISOCIAL SAS. – Proyecto San Simón – Barbosa– Santander**

El proponente ROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL PROVISOCIAL SAS., no es hábil para continuar y se recomienda su rechazo, según el resultado de la evaluación, así:

#### **Observaciones Técnicas**

El proponente según comunicación N° 120173200014448 del 16 de febrero de 2017, da respuesta a la solicitud N° 1 enviada por correo electrónico el 09 de febrero de 2017; en la cual aporta documentación a los ajustes; sin embargo no da cumplimiento a lo exigido en los Términos De Referencia, ya que el plano urbanístico, así como la licencia de urbanismo aportada, no fueron modificados bajo expedición de una nueva Resolución modificatoria de la Licencia inicial según el decreto 1077 de 2015, la cual debió expedirse para dar cumplimiento al anexo N°4 de Los Términos De Referencia en relación a:

- **SALÓN COMUNAL:**

El proyecto presenta un salón comunal de 120m<sup>2</sup> sin embargo, al evidenciar que el proyecto se presenta para 300 viviendas, el mínimo de área para salón comunal es 360m<sup>2</sup>, y debido a que el mínimo de área para un salón es 200m<sup>2</sup>, se debió presentar un segundo salón con el área restante dando cumplimiento al siguiente requisito:

*g. Todos los proyectos propuestos deberán contar con un salón multipropósito debidamente construido y dotado (cocineta y baño) según lo que para el efecto establezca la norma urbanística del Plan de Ordenamiento Territorial. En los casos donde la norma urbanística del POT no establezca este tipo de exigencia se deberá construir el salón multipropósito calculando para el efecto un área de 1.2 m<sup>2</sup>. por vivienda, estos salones no podrán tener un área inferior a 75 m<sup>2</sup> ni superior a 200 m<sup>2</sup>. Este salón se construirá en zona de cesión y deberá ser entregado al municipio como zona de cesión obligatoria, salvo que el Plan de Ordenamiento Territorial disponga que el salón se deba incluir como zona común en los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal.*



• **CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS PARA PARQUES, ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS.**

El proyecto presenta áreas de espacio público de 3771.4m<sup>2</sup> que corresponde al 40.2% del proyecto y área de equipamientos de 140m<sup>2</sup> que corresponde al 1.5%, sin embargo el área para equipamiento no da cumplimiento a lo exigido en el decreto 1077 de 2015 así como en anexo n° 4 de los términos de referencia el cual establece que debe ser mínimo el 8% del área neta urbanizable; además el 50% del total de áreas de cesiones públicas obligatorias no está localizadas en un solo globo y de forma continua hacia el espacio público sin interrupción de áreas privadas así:

*El proyecto deberá garantizar una cesión obligatoria mínima para equipamientos y espacio público del 25% del área neta urbanizable del proyecto de las cuales el 8% se destinará a equipamientos colectivos y el 17% restante para espacio público efectivo (zonas verdes y parques). Como mínimo el 50% de estas áreas de cesión se deberán localizar en un solo globo de terreno y cumplir las características establecidas en el artículo 2.2.6.1.4.6. Del Decreto 1077 de 2015 en cual describe:*

*(...)*

*En todo por lo menos el cincuenta por ciento zonas de cesión con destino a parques y zonas verdes o equipamientos se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno y cumplirán con las siguientes características:*

- 1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.*
- 2. Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción de áreas privadas.*
- 3. No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de alto riesgo.*

*Parágrafo. Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero, ni canjeado por otros inmuebles.*

*(...)*

Así mismo, el plano urbanístico no describe claramente la afectación respecto a la localización del colector de aguas residuales, que está en construcción, y que fue evidenciado en la visita y confirmado por la empresa de servicios públicos en su certificación de 14 de febrero de 2017.

• **VIVIENDAS Y PARQUEADEROS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA:**

El proyecto no evidencia el cumplimiento del requisito de las viviendas y parqueaderos para personas con movilidad reducida así:

*d. El proyecto deberá cumplir con la obligación establecida en el parágrafo 2 del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, de disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas para la población minusválida, las cuales deberán tener como mínimo:*

- No tener barreras arquitectónicas en su interior. Localizarse lo más cerca posible del acceso al proyecto, en primer piso y contar con una sola planta.*
- Garantizar la accesibilidad con los equipamientos comunales, estacionamientos y vías e infraestructura de transporte público.*
- Debe contar con rampas de acceso a la entrada, si requiere salvar un desnivel.*
- Se deberá garantizar como mínimo un porcentaje equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habilitados. En ningún caso, podrá destinarse menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalado con el símbolo gráfico de accesibilidad.*

• **PLANO TOPOGRÁFICO**

**APOYAMOS PROYECTOS SOSTENIBLES**



El proponente aporta plano topográfico del predio que si bien está suscrito por el profesional responsable y por el secretario de planeación Municipal, no se evidencia por medio de que resolución fue aprobado.

- **DISPONIBILIDAD DE ACUEDUCTO Y ALCATARILLADO**

Además de lo anterior se pudo evidenciar que según la viabilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado expedida por la Empresa de Servicios públicos E.S.P expedida el 17 de febrero de 2017, ésta expedida para la Construcción de la Dirección Administrativa y de Gobierno del Municipio de Barbosa, además el punto de conexión descrito para la descarga del alcantarillado, se encuentra localizado en la carrera 7 entre calles 10 y 11, las cuales se encuentra ubicadas a más de 600 ms del predio y con una altura por encima del nivel de las viviendas de aprox 100m, evidenciado la necesidad de construcción de redes matrices para dar conexión al proyecto con el punto descrito en la disponibilidad de servicio y la construcción de una planta de bombeo la cual es necesaria para llevar las aguas sanitarias hasta el punto de conexión descrito en dicha disponibilidad.

Así mismo y según lo establecido en los términos de referencia, para la efectiva conexión del servicio la certificación de disponibilidad debió describir claramente: "...las obras que deban ejecutarse, el término de ejecución de las mismas y el responsable de su construcción.

En todo caso, el término de ejecución de las mismas no podrá superar la fecha indicada por el proponente para la terminación de las viviendas, so pena de rechazo de la propuesta en relación con el respectivo proyecto."

- **VISITA AL PREDIO:**

Al momento de visitar el predio se pudo evidenciar que éste se encuentra en proceso constructivo correspondiente a movimientos de tierras y conformación de terrazas, los cuales no fueron descritos en la casilla "Avance de Obra" del Anexo N° 2 presentado en la propuesta inicial de requisitos habilitantes técnicos, evidenciándose una inconsistencia en la información presentada, lo cual no da cumplimiento a lo descrito en el numeral 3.1.3.2. LISTADO DE PROYECTOS OFRECIDOS, el cual establece.

*El proponente deberá diligenciar el anexo No. 2, indicando la información general del proyecto o proyectos de vivienda de interés prioritario ofrecidos.*

*En el caso en que en el anexo No. 2 el proponente indique que, para alguno o algunos de los proyectos presentados, no hay ningún avance de ejecución de obras de urbanismo ni de construcción de vivienda, no deberá anexar certificaciones adicionales en relación con los mismos. Si el proponente manifiesta que hay algún avance de las obras de urbanización y/o proyecto o certificación emitida por la Sociedad Colombiana de Ingenieros o la Sociedad Colombiana de Arquitectos, en la que conste el porcentaje de estado de avance, la cual será obtenida a costa del proponente y deberá coincidir con el señalado en el formato diligenciado. Esta certificación debe haber sido expedida dentro de los treinta (30) días anteriores al cierre de este proceso de selección.*

*Para efectos de lo establecido en este numeral se entenderá que las obras de urbanización son aquellas aprobadas en la licencia de urbanización respectiva, entre otras: las zonas del Anexo No. 4 de los presentes términos de referencia.*

**La falta de coherencia en la información presentada, o la advertencia de irregularidades en la misma, dará lugar al rechazo de la propuesta.**



Por otra parte se pudo observar que las obras que se ejecutan en relación al movimiento de tierras, no están siendo ejecutadas bajo las condiciones de un estudio geotécnico y de riesgo, el cual establezca claramente las obras de mitigación que requiere el proyecto para la construcción de las futuras torres, además dichas obras no hacen parte de la Licencia de urbanismo, evidenciando el no cumplimiento de lo establecido en el decreto 1077 de 2015 respecto a:

**“..ARTICULO 2.2.6.1.2.1.8 Documentos adicionales para la licencia de urbanización.**

*Cuando se trate de licencia de urbanización, además de los requisitos previstos en el artículo anterior, se deberán aportar los siguientes documentos:*

*4. Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas urbanizaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación y serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el urbanizador serán responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación.*

*En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el urbanizador responsable o, en su defecto, por el titular durante la vigencia de la licencia...”*

Por lo anterior el proponente incurre en las siguientes causales de rechazo según los términos de referencia numeral 2.13. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS

*2.13.5. Cuando no aporte, subsane o aclare lo que se le solicite por parte del convocante o el evaluador, en los plazos y condiciones determinados por los mismos.*

*2.13.9. Cuando el proyecto presentado no cumpla con alguna o algunas de las especificaciones o requerimientos mínimos señalados en el presente documento y/o en el anexo No. 4.*

Por lo tanto la propuesta presentada por PROVISOCIAL S.A.S Municipio de Barbosa será rechazada.

**No. 9. OFICINA DE DISEÑOS CALCULOS Y CONSTRUCCIONES ODICCO LTDA – Proyecto Conjunto Habitacional Altos de Los Barbatucos – Ocaña – Norte de Santander**

El proponente OFICINA DE DISEÑOS CALCULOS Y CONSTRUCCIONES ODICCO LTDA, no es hábil para continuar con el Proyecto Conjunto Habitacional Altos de Los Barbatucos y se recomienda su rechazo, según el resultado de la evaluación, así:

**Observaciones Técnicas**

En revisión de la documentación aportada inicialmente dentro de la propuesta, así como la allegada con ocasión de la respuesta a las observaciones que al respecto se hicieron de la evaluación de los requisitos mínimos exigidos para los proyectos ofertados, (oficio No. 220173200000611 de 09 de febrero de 2017), según numeral 3.2 de los Términos de Referencia de la CONVOCATORIA 63 - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II - DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER - ESQUEMA PRIVADO, El proyecto **Altos de los Barbatucos** Localizado en el Municipio de Ocaña en los predios con matrícula inmobiliaria No. 270-34860 y No. 270-34834 no cumple con los requisitos mínimos técnicos por las siguientes razones :





1. Se incumple lo establecido en la resolución No. 052 de Febrero 5 de 2015 de la Corporación Autónoma Regional de la Frontera Nororiental - CORPONOR relacionada con el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana sector 8 El Hatillo (SEU-VIS-8) proyecto Alto Barbatucos que en su artículo 3 establece que el municipio de Ocaña deberá dar cumplimiento a los asuntos ambientales entre ellos:
  - En el literal a) En cuanto al componente hidrológico se tiene identificada la quebrada el hatillo que discurre **por un costado** del proyecto del plan parcial donde se recomienda dar cumplimiento a lo establecido en el estudio. En esta área no permitirá el desarrollo de actividades diferentes a las de conservación y protección.
  - En el literal e) Se deberá establecer una franja de 30 mts como área de protección de la quebrada el hatillo donde no se permitirán actividades diferentes excepto conservación y reforestación. En el plano urbanístico el proponente localiza entre los puntos P28 y P30 con una longitud de 20 mts aproximadamente, Áreas verdes de espacio público para el conjunto residencial (CESIÓN T1) es decir no respeta el retiro obligatorio de 30 mts a la quebrada.
  - Adicionalmente en el plano topográfico se localiza al final del predio un **Humedal**. Dicho cuerpo de agua también está identificado en la copia del estudio geotécnico enviado por el proponente, realizado por el SPC Laboratorio de Suelos Director el Ingeniero Aldemar Salcedo Torres que en el mapa de amenaza geotécnica por procesos erosivos y remociones en masa lo califica junto con la zona de la quebrada como AMZ-3er como AMENAZA ALTA. Para dicho humedal en el mapa de amenaza por inundación lo clasifica como de AMZ-3IN como AMENAZA ALTA. Es claro que dichas zonas no son áreas de CESIÓN T1 sino deben ser clasificadas como de afectación del predio y respetar las zonas de retiro y protección respectivas.
  - Así mismo dentro de la licencia de urbanismo **no se incluye la obligación** establecida en la resolución No. 052 de Febrero 5 de 2015 de la Corporación Autónoma Regional de la Frontera Nororiental - CORPONOR en el literal d) Se deberá realizar todas las obras de protección para la estabilización de terreno y de los márgenes de la quebrada, de manera que no se presenten eventos generadores de riesgo, **antes de iniciar las actividades urbanísticas. Las obras debían estar identificadas y cuantificadas y estar a cargo del proponente del proyecto.**



2. No se cumple con lo establecido en el decreto 1077 de 2015 ARTÍCULO 2.2.6.1.4.5 Determinación de las áreas de cesión. Sin perjuicio de las normas nacionales que regulan la materia, los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen determinarán las especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general.

En todo caso, por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las zonas de cesión con destino a parques, zonas verdes o equipamientos se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno y cumplirán con las siguientes características:

1. **Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.**
2. **Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.**
3. **No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de alto riesgo.**

Nota 1: la zona que se destinó para parques y zonas verdes está localizada en una zona apartada de las vías públicas vehiculares. A su vez, hay que atravesar toda la urbanización (incluidas áreas privadas) para acceder a dichas zonas.

Nota 2: la zona que se destinó para parques y zonas verdes está localizada en una zona de inundación contradiciendo las recomendaciones hechas en el estudio geotécnico elaborado por el Ingeniero Aldemar Salcedo Torres.

Nota 1: El cuadro de áreas tiene errores de concepto, las áreas no están bien discriminadas ni están bien sumadas.

3. No se cumple con el ancho de vía vehicular interna del proyecto debe ser de 6 mts como mínimo.
4. Es importante anotar que en visita técnica realizada por el Arquitecto Jerónimo Betancur el día 17 de noviembre de 2016 se pudo evidenciar que en la parte suroccidental del predio al fondo de este, en la parte más alejada desde el acceso al lote y en una porción considerable del predio se presenta una ladera con una pendiente mayor que puede presentar amenaza de deslizamiento.

En consecuencia el día 10 de febrero de 2017 mediante oficio 22073200000611 se requirió al oferente presentara:

- a) Se solicita enviar una copia de los estudios geotécnicos y de valoración del riesgo, que se hayan realizado. Por las considerables diferencias de nivel se deben presentar perfiles e identificar que obras se adelantarán (terraceos, drenajes, taludes, muros de contención, etc... si es del caso).
- b) Las obras que se deben construir deben estar descritas e incluidas en la licencia de Urbanismo y sus planos adjuntos y estar a cargo del proponente. Es de anotar que según Resolución No. ADT 006 del 13 de enero de 2017 se puede leer en el artículo segundo **“Deróguese los planos arquitectónicos aprobados mediante la resolución No. 060 de fecha 05 de marzo de 2015 y apruébense los planos adjuntos a la presente resolución...”**



El cliente no presentó perfiles ni identificó las obras a adelantar (terraceos, drenajes, taludes, muros de contención, etc...) y la licencia de Modificación - Resolución N° 006 expedida el 13 de enero de 2017 no hace mención a dichas obras.

Por lo tanto se concluye que el lote no es apto para la construcción del proyecto propuesto.

## II. OTRAS OBSERVACIONES

### **No. 12. CONSTRUCTORA MONAPE S.A.S. – Proyecto Urbanización Villa Marly – Durania – Norte de Santander**

#### **Observaciones Técnicas**

En revisión de la documentación aportada inicialmente dentro de propuesta, así como la allegada con ocasión de la respuesta a las observaciones que al respecto se hicieron de la evaluación de los requisitos mínimos exigidos para el proyecto ofertado, según numeral 3.2 de los Términos de Referencia de la CONVOCATORIA 63 PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II - CONVOCATORIA NACIONAL- ESQUEMA PRIVADO, el proyecto cumple en su totalidad con los requisitos allí establecidos, pero si el proyecto es seleccionado se deberá aclarar lo siguiente:

1. Teniendo en cuenta que el proyecto propuesta se desarrollará en una parte de un lote de mayor extensión identificado con FMI 260-268734 y un área de 5,65 Ha, de las cuales se obtuvo licencia de urbanismo para un área de 9.650.93 m<sup>2</sup>, en la que se desarrollaran 200 viviendas en 2 etapas, correspondiendo el proyecto propuesto a la Primera Etapa de 100 VIP, para la que se define un área de 5.727.06 m<sup>2</sup>, si el proyecto es seleccionado, se deberá adelantar el desenglobe respectivo.
2. El proponente presentó modificación a la Licencia de Urbanismo, según Resolución N° 001 del 14 de febrero de 2017, en la que no se cita que modificaciones se hacen respecto de la Resolución N° 009 de 2016, que corresponde a la resolución modificatoria de la Licencia de Urbanismo que se presentó en la propuesta, por lo tanto la oficina de planeación deberá aclarar lo pertinente.
3. El plano urbanístico aportado según Resolución N° 001 del 14 de febrero de 2017 se deberá aclarar o corregir, ya que incluye un cuadro de coordenadas que no corresponde con el cuadro que se presenta en el plano topográfico.

### **No. 14. CONSTRUCTORA MONAPE S.A.S. – Proyecto Altos de Santa Ana – San Cayetano – Norte de Santander**

#### **Observaciones Técnicas**

En revisión de la documentación aportada inicialmente dentro de propuesta, así como la allegada con ocasión de la respuesta a las observaciones que al respecto se hicieron de la evaluación de los requisitos mínimos exigidos para el proyecto ofertado, según numeral 3.2 de los Términos de Referencia de la "CONVOCATORIA 63 PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II - CONVOCATORIA NACIONAL- ESQUEMA PRIVADO", el proyecto cumple en su totalidad con los requisitos allí establecidos, pero si el proyecto es seleccionado se deberá aclarar lo siguiente:

1. Aunque de conformidad con las certificaciones aportadas y lo observado en la visita, efectivamente el proyecto cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto y alcantarillado y se registran los puntos de conexión para el proyecto, al momento de la construcción de las redes se deberá definir con la Empresa de Servicios responsable los puntos definitivos de conexión con las redes existentes.



Respecto a los proyectos que fueron enunciados anteriormente como HABILITADOS jurídica y técnicamente se determinó que:

- a) El proponente cumple con los requisitos habilitantes técnicos, jurídicos y financieros.
- b) El proyecto presentado cumple con los criterios técnicos mínimos de las viviendas, y proyecto urbanístico, señalados en los términos de referencia y su anexo técnico.
- c) La propuesta presentada no supera el valor del presupuesto estimado por vivienda.
- d) La propuesta presentada no supera el término establecido en los respectivos términos de referencia para la terminación de las viviendas.
- e) La propuesta cumple con el número mínimo de metros cuadrados requeridos por vivienda.

De la misma forma, se deja constancia que como resultado de la evaluación:

- La Carta de pre-aprobación del crédito cumple con el límite igual o superior al 50% del valor propuesto.
- Se revisó el anexo No. 5 verificando específicamente el cumplimiento de los siguientes aspectos:
  - ✓ Diligenciamiento total y congruente de éste, y verificación de la información reportada.
  - ✓ El valor por vivienda no supera los valores establecidos en los términos de referencia.
  - ✓ El área construida por vivienda es mayor o igual a la solicitada en los términos de referencia.

Como consecuencia de lo anterior, y teniendo en cuenta que los proyectos habilitados en la convocatoria no superaron el número máximo de viviendas asignado a la Convocatoria No. 63 NACIONAL (2.146 viviendas) según los Términos de Referencia en el numeral 1.3 ALCANCE AL OBJETO, no fue necesario continuar con la evaluación de los criterios de asignación de puntaje de las propuestas presentadas.



**DATOS SEGÚN ANEXO 5 PRESENTADO POR CADA OFERENTE**

Proponente	Nombre Proyecto	No. Proyecto	Municipio en que se ubica el Proyecto	Dpto.	No. Folio Matricula Inmobiliaria	Area Construida de las viviendas ofrecidas, en m2 (mínimo 42 m2 por vivienda)	Area Construida ofrecidas, adicional a la minima exigida. Aplicar la siguiente formula: (Area construida ofrecida - 42 m2)	Area del lote, que será transferida y que es susceptible de desarrollo progresivo (en m2)	Valor del metro cuadrado de área construida ofrecida para cada vivienda, incluidos todos los tributos, ofrecido en s/mlmv	Valor total de la vivienda ofrecida, incluidos todos los tributos, en s/mlmv (No podra superar los 70 s/mlmv so pena de rechazo de la propuesta)	Cumple Anexo 5?	No. Viviendas Proyecto Ofertado	Observaciones
CONSTRUCCIONES E INVERSIONES BETA SAS	Urbanización Santa Ana	1	San Estanislao de Kostka	Bolivar	060-228443	56.35	14.31	29.80	1.2431	70.00	SI	200	Según el cálculo del área construida ofrecida adicional a la mínima Vs el área mínima de vivienda por categoría de municipio el resultado es 14.35 para esta propuesta; sin embargo dado que el proponente describe 14.31, este último será el valor tenido en cuenta para la evaluación del anexo No. 5
CONSTRUCTORA MONAPE	Villas de San Diego	1	Los Patios	Norte de Santander	260-143837	45.20	5.20	0.00	1.5400	70.00	SI	300	
	Altos del Zulia	1	El Zulia	Norte de Santander	260-265311	45.20	3.20	0.00	1.5400	70.00	SI	240	Proyecto a ejecutarse en dos etapas, la etapa propuesta es la Etapa I que cuenta con 240 apartamentos y 12 torres
	Villa Marly	1	Durania	Norte de Santander	260-268734	45.20	3.20	0.00	1.5400	70.00	SI	100	Proyecto total de 200 viviendas a desarrollarse en 2 etapas. Correspondiente el proyecto propuesto (100 VP) a la Etapa 1.
	Altos de Santa Ana	1	San Cayetano	Norte de Santander	260-84592	44.00	2.00	0.00	1.5900	70.00	SI	100	Proyecto total de 240 viviendas a desarrollarse en 3 etapas. Correspondiente el proyecto propuesto (100 VP) a la Etapa 1.
UNION TEMPORAL BUENA VISTA	Altos de Buena Vista	1	Villa del Rosario	Norte de Santander	260-304295	45.20	5.20	0.00	1.5400	70.00	SI	300	El proyecto ofertado corresponde a la primera etapa.
OFICINA DE DISEÑOS CALCULOS Y CONSTRUCCIONES LTDA ODICCO	Torres del Rio	1	El Zulia	Norte de Santander	260-4883	45.00	3.00	0.00	1.5555	70.00	SI	250	
CORPORACIÓN DIOCESANA PROCUMUNIDAD CRISTIANA	San Juan Bosco Etapa III y IV	1	Roldanillo	Valle	380-53528	43.55	1.55	0.00	1.6073	70.00	SI	145	Etapas III y IV

**Total Soluciones**

**1,635**



Teniendo en cuenta que los proyectos enunciados anteriormente resultaron habilitados, una vez realizada la verificación jurídica y técnica, y que por consiguiente cumplen con: **i)** La totalidad de los requisitos exigidos en los términos de referencia definitivos y en sus adendas 1, 2 y 3 **ii)** Las propuestas presentadas no superan el cupo establecido para la Convocatoria No. 63 NACIONAL del PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II - PVG II- CONSORCIO ALIANZA – COLPATRIA; **iii)** Las propuestas presentadas no superan el valor del presupuesto estimado por vivienda; **iv)** Las propuestas presentadas no superan el plazo máximo establecido en los términos de referencia definitivos y en sus adendas 1, 2 y 3 para la terminación de las viviendas; y **v)** Las propuestas presentadas cumplen con el número mínimo de metros cuadrados requeridos por vivienda, se recomienda por parte del evaluador proceder a la selección del proyecto aquí enunciado, tomando como fundamento para ello el presente informe de evaluación.

Se deja constancia que la evaluación es realizada por profesionales idóneos de los procesos de la Gerencia de Vivienda y Desarrollo Urbano y de la Dirección de Contratación de la entidad respectivamente. Los firmantes corresponden a los líderes de cada uno de los procesos antes mencionados.

Atentamente,

**FIRMADO  
EN  
ORIGINAL**

**Ana María Cifuentes Patiño**  
Gerente de Vivienda y Desarrollo Urbano

**FIRMADO  
EN  
ORIGINAL**

**Omar Hernando Alfonso Rincón**  
Director de Contratación



